**ریاست محترم محاکم تجدیدنظر استان تهران**

**موضوع: پاسخ به لایحه تجدیدنظر خواهی دادنامه اصداری از شعبه103 محاکم حقوقی تهران پرونده کلاسه شماره910010**

احتراماً

بوکالت از تجدیدنظرخوانده آقای علی امان الهی، بدینوسیله در بقاء مهلت قانونی در پاسخ به لایحه تجدیدنظر خواهی دادنامه اصداری از شعبه103 محاکم حقوقی تهران موضوع پرونده کلاسه شماره910010 مراتب مشروحه ذیل را به استحضار قضات عالیمقام تجدیدنظر رسانده و استدعای اتخاذ تصمیم شایسته مبنی بر ردّ دعوی تجدیدنظر خواهی و تأئید دادنامه معترض عنه را دارد:

1) استناد وکلای محترم تجدیدنظر خواه به نظریات مشورتی کمیسیون اداره حقوقی قوة قضائیه -صرف نظر از اینکه اصولاً این نظریات برای محاکم قضایی لازم الاتباع نیست- ارتباطی با وضعیت واقعی ملک موکل نداشته و از موضوع پرونده نیز خروج موضوعی دارند زیرا تغییر شغل، همانگونه که از معنای آن مستفاد می‌شود به معنای رها نمودن شغلی و اشتغال به شغل جدید است به نحویکه با مراجعه به ملک استیجاری، تغییر شغل مرئی و مشهود باشد. در حالیکه در مانحن فیه:

اولاً- موکل از سال 1376 در ملک استیجاری همان فعالیتی را انجام داده است که در حال حاضر انجام می‌دهد و حداقل از قبل از اخذ تأمین دلیل اولیه خواهان **یعنی سال1385** در کنار فروش مواد غذایی و لوازم‌التحریر به فروش ظروف آشپزخانه که امروزه عرفاً مشابه تلقی می‌گردند پرداخته است.

ثانیاً- همانگونه که در تصاویر تقدیمی مضبوط در پرونده مشهود است با مراجعه به ملک استیجاری، آنچه متبادر ذهن می‌گردد سوپر مواد غذایی است و نه لوکس فروشی و لوازم خانگی به نحویکه مورد ادعای وکلای محترم تجدیدنظر خواه است.

ثالثاً- نحوة فعالیت موکل موضوعی نبوده است که از دید خواهان مخفی بوده باشد. خواهان محترم حداقل از سال 1385 که خود مبادرت به اخذ تأمین دلیل نموده است بخوبی از نحوة فعالیت موکل اطلاع و آگاهی کامل داشته و حدود 6سال نه تنها اعتراضی به موضوع نداشته بلکه اجاره بهای خود را بصورت منظم و مرتب دریافت نموده است. غرض از بیان این مطلب به معنای آن نیست که موجر با دریافت اجاره بها از حق ادعایی خود عدول نموده باشد بلکه منظور آن است که حتی از دید خواهان (حداقل از 6سال پیش) نیز نحوة فعالیت موکل هیچ مغایرتی با قرارداد اجاره منعقده و عرف محل نداشته است.

این امر از این جهت حائز اهمیت است که اصولاً از همان ابتدای انعقاد قرارداد اجاره و اختصاص قسمتی از برج‌های مسکونی هرمزان به منظور فروشگاه، هدف رفع نیازهای ساکنین برج‌های مسکونی مذکور بوده است و اینکه در قرارداد اجاره مورخ15/10/1376 آمده است که ملک استیجاری به منظور فروشگاه سوپر و لوازم التحریر به اجاره واگذار گردیده است **- با این وصف که لوازم التحریر و سوپر با هم سنخیتی ندارند-** به معنای آن است که از دید موجر نیز هدف آن بوده است که نیازهای ساکنین برج مرتفع گردد و در واقع خصوصیتی بر نحوة فعالیت مستأجر به نحویکه در لایحه تجدیدنظر خواهی آمده است مدّنظر طرفین نبوده است. این موضوعی است که در دادنامه اصداری دادگاه محترم نیز بدان اشاره شده است. دادگاه محترم بدوی به درستی چنین استدلال نموده است همانگونه که فروش لوازم التحریر با فروش مواد غذایی علی الظاهر سنخیتی ندارد بنابراین فروش ظروف آشپزخانه نیز در سوپر مواد غذایی حداقل از منظر دید مستأجر و موجری که از 6سال پیش از نحوة فعالیت مستأجر خود آگاهی داشته است عدم سنخیّتی نمی تواند داشته باشد.

2- همانگونه که در لایحه تقدیمی در دادگاه محترم بدوی بیان گردید امروزه در تمامی فروشگاههای عرضه موادغذایی و سوپرهای بزرگ، قسمتی از فروشگاه، اختصاص به عرضه و فروش لوازم آشپزخانه و نظافت و بعضاً کادویی مرتبط با لوازم آشپزخانه دارد. بنابراین، ضمن آنکه اختصاص قسمت کوچکی از مورد اجاره و نه همة آن (ملک استیجاری در 2طبقه به اجاره واگذار گردیده و موکل در قسمت کوچکی از طبقه دوم به فروش ظروف آشپزخانه در کنار فروش مواد غذایی و لوازم التحریر می‌پردازد) هیچ منافاتی با فعالیت موردنظر نداشته و به معنای تغییر شغل مصرحه در سند اجاره نیست **بلکه بنا به عرف موجود در جامعه نیز عرضة این گونه لوازم، تشابه عرفی کامل با موضوع شغل موردنظر دارد.**

علیهذا با توجه به مراتب معنونه و با جلب عنایت قضات عالیمقام تجدیدنظر به تصاویر مضبوط تهیه شده از وضعیت فعلی ملک مورد اجاره که دلالت قطعی بر عدم تغییرشغل موکل دارد و بر حسب مورد این موضوع از طریق صدور قرار معاینه محل قابل احراز است استدعای صدور حکم شایسته مبنی بر ردّ دعوی تجدیدنظرخواهی حاضر و تأئید دادنامه معترض عنه را دارد.

با تجدید احترام

علی طلائی کمال آباد

وکیل آقای علی امان الهی